gemeente Zaanstad
ZNSTD
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Zaanstad.
Nr. 181917
21 december
2016

Uitvoeringsregels die van toepassing zijn op het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom van terreinen die door de gemeente Zaanstad voor woondoeleinden in erfpacht zijn uitgegeven.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in de B&W-vergadering van 13 december 2016 onderstaand besluit genomen (BBV:2016/255587).

Besluit

1. Vaststellen van de parameters 2017 die van toepassing zijn op het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom van terreinen die door de gemeente Zaanstad voor woningbouwdoeleinden zijn uitgegeven.
   a. WOZ waarde.
   Voor het bepalen van de koopsom gaat de gemeente uit van de actuele WOZ-waarde.
   b. Grondquote.
   Voor de grondquote voor bestaande bouw gaat de gemeente uit van:
   Bouwjaar Grondquote
   > 2000 28%
   1991-2000 28%
   1981-1990 30%
   1971-1980 32%
   1961-1970 34%
   1931-1960 35%
   < 1930 36%
   c. Depreciatie.
   De depreciatie is 1% per jaar, te rekenen vanaf de begindatum van de erfpachtovereenkomst tot de datum van de omzetting, waarbij een gedeelte van een jaar op hele jaren naar boven wordt afgerond, zulks met een maximum van 40%. Indien sprake is van beëindiging van de erfpacht door het verstrijken van de uitgifteduur en het nieuw vestigen van het recht van erfpacht het percentage van de depreciatie vast te stellen op het maximale percentage van 40%.
   d. Waardevast maken.
   Voor het bepalen van het percentage voor het waardevast maken van de koopsom gaat de gemeente uit van het gemiddelde inflatiecijfer van de afgelopen 10 jaar, gebaseerd op de CPI index/alle huishoudens van het CBS, resulterend in 1,66%.
   e. Rekenrente.
   Voor de contantewaardeberekening van de koopsommen gaat de gemeente uit van de gemeentelijke omslagrente van 3,5%.
   f. Ranges waarbinnen de grondwaarde moet vallen.
   Indien de grondwaarde na correctie van de depreciatie onder een minimale of boven een maximale grens uitkomt wordt niet dit bedrag gehanteerd, maar wordt de grondwaarde residueel berekend. De grondwaarde, na correctie met depreciatie, mag niet lager zijn dan € 200,- per m2 of hoger zijn dan € 500,- per m2.

2. De gemeenteraad in kennis te stellen van dit besluit.
3. Voor erfpachters die de canon hebben afgekocht een tabel vast te stellen, waarin op basis van de huidige omzettingsmethodiek en de in beslispunt 1 vastgestelde parameters de koopsom is gestandaardiseerd in een percentage van de WOZ-waarde.
4. De parameters 2017 in werking te laten treden op de dag na de bekendmaking in het gemeenteblad.